

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2024/1040/16-4

v zmysle §685 a násl. Občianskeho zákonníka a § 12 zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania

medzi

1/
Názov

O B E C P R U Ž I N A

Sídlo Pružina

zastúpená **Michalom Ušiakom**, starostom obce

IČO : 00317730 DIČ : 2020684754

Kontaktné údaje

- Osoba prvého kontaktu: Michal Ušiak
- Tel.č. : 042/4358001,4358731
- E-mail : starosta @pruzina.eu

Na strane jednej ako **Prenajímateľ** /ďalej len „Prenajímateľ“/

2/ Titul, meno, priezvisko
Rodený/á
Trvale bytom
Stav

a

Katarína Priedhorská

Pružina 593

Rozvedená

Na strane druhej ako **Nájomca** (ďalej len ako **nájomca**)

za týchto podmienok:

Preambula

1. **Prenajímateľ** je vlastníkom bytu č 16 na štvrtom poschodí obytného domu č. 1040 v Pružine, nehnuteľnosti zapísanej na Katastrálnom úrade v Považskej Bystrici K.ú. Pružina, obec Pružina na LV č. 1 parcela registra „C“ č. 684/1 zastavaná plocha.
2. **Nájomca** je fyzickou osobou, ktorá písomne požiadala o pridelenie nájomného bytu a zároveň splnila podmienky na pridelenie obecného bytu za účelom bývania v zmysle zákona a Všeobecného záväzného nariadenia obce.

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcom do nájmu na dobu určitú nájomný byt (ďalej len byt) patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 v znení neskorších predpisov.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcom do nájmu byt č.16 nachádzajúci sa, v bytovom dome č. súp. **1040**, postavenom na parc.č. 684/1 v katastrálnom území Pružina.
3. Prenajatý byt o celkovej výmere 44,30 m² pozostáva z
Izba č.1 obývacia miestnosť
izba č.2 spálňa

Kuchyňa
Kúpeľňa
WC
Predsieň, chodba
Balkón
Pivnica č.1 nachádzajúca sa na prízemí.

4. Podlahovú plochu bytu tvorí podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností tvoriacich príslušenstvo bytu

III.

Doba trvania nájmu a zánik nájmu

1. V zmysle zákona a Všeobecne záväzného nariadenia obce Prenajímateľ dáva Nájomcovi byt do odplatného užívania a to na dobu **u r č i t ú** v trvaní od 1.2.2024 do 31.1.2027.
2. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť:
 - a/ Dohodou zmluvných strán, dohoda bude mať vždy písomnú formu a bude ukončená posledným dňom v mesiaci v ktorom sa zmluvné strany na ukončení zmluvného vzťahu dohodli.
 - b/ Uplynutím doby na ktorú bola Nájomná zmluva uzatvorená
 - c/ Výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po písomnom doručení výpovede druhou stranou.
3. Nájomca má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu, ak:
 - a) Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte narušajú výkon nájomných práv ostatným nájomcom svojím nevhodným správaním a Prenajímateľom boli už raz písomne na svoje správanie upozornení.
 - b) Nájomca užíva byt /spoločné priestory, zariadenia obytného domu/ v rozpore s účelom a charakterom pre ktorý mu bol pridelený.
 - c) Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte spôsobil na byte Prenajímateľovi škodu.
 - d) Nájomca si neplní včas a riadne svoju povinnosť, platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu v zmysle tejto Zmluvy a pohľadávka voči Prenajímateľovi presiahla sumu 300 €(pohľadávkou sa rozumie aj jej príslušenstvo).
 - e) Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa umožnil byt užívať iným osobám.
 - f) Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa si v byte, ktorý má prenajatý zriadil sídlo podnikania.
 - g) Nájomca porušil povinnosti, k dodržiavaniu ktorých sa zaviazal v zmysle Čl.V,
 - h) Nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov.
 - i) Nájomca bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste.
 - j) Nájomca vykonal v byte stavebné úpravy bez súhlasu vlastníka bytového domu.
5. Prenajímateľ môže s Nájomcom uzatvoriť novú nájomnú zmluvu za rovnakých podmienok v prípade, ak:

- a) Nájomca v priebehu trvania tejto Nájomnej zmluvy nájomné a služby spojené s užívaním bytu si plnil vždy včas a riadne.
 - b) Nájomca neporušil žiadne iné povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy a na porušenie povinností nebol nikdy písomne zo strany Prenajímateľa upozornený.
 - c) Nájomca o uzatvorenie novej Nájomnej zmluvy písomne Prenajímateľa požiada minimálne tri mesiace predom /písomná žiadosť musí byť Prenajímateľovi doručená pred začatím plynutia 2-mesačnej lehoty do skončenia Nájomnej zmluvy/.
 - d) Nájomca po celú dobu spĺňa podmienky Všeobecne záväzného nariadenia mesta/obce ako osoba spôsobilá na pridelenie nájomného bytu obce.
6. Prenajímateľ má právo **odstúpiť od Zmluvy okamžite**, ak sa na strane Nájomcu zmenili podmienky, ktoré ho oprávňujú nato, aby mohol užívať Nájomný byt obce v súlade s podmienkami upravenými vo Všeobecne záväznom nariadení obce č 3/2012zo dňa 21.9.2012.

IV.

Cena nájmu a služieb spojených s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi platiť pravidelne mesačne:
nájom za byt v celkovej sume 94,43 €
služby spojené s užívaním bytu formou zálohovej platby v celkovej sume 69,41 €
spolu vo výške 163,84 €, to všetko najneskôr do 20.-ho dňa v mesiaci v prospech účtu Prenajímateľa uvádzaného v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že Nájomca najneskôr v deň podpisu Nájomnej zmluvy zloží v prospech účtu Prenajímateľa finančnú zábezpeku (depozit) vo výške trojmesačného nájomného, na zabezpečenie prípadnej pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi ku dňu skončenia tejto Zmluvy. Podpisom tejto Zmluvy Nájomca súhlasí, aby v prípade vzniku pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi bola kedykoľvek jej výška započítaná a uhradená z finančnej zábezpeky (depozitu).

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom len vtedy ak z legislatívy platnej pre tento druh bytov (obecných) a VZN č. 3/2012 nevyplýva niečo iné.

Prenajímateľ je povinný:

- a) počas celej doby nájmu zabezpečiť pre Nájomcu nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu.
- b) zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu zúčtovať vždy za uplynulý kalendárny rok a Nájomcovi najneskôr do 31.05 v každom kalendárnom roku predložiť Ročné vyúčtovanie nákladov a služieb spojených s bývaním.
- c) preplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania.

- d) vrátiť Nájomcovi finančnú zábezpeku (depozit) v plnej výške, prípadne krátený o výšku pohľadávky a to v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu.
- e) v prípade čiastočnej mesačnej úhrady za nájom a užívanie bytu, obec prvom rade uhradí nájom za byt.
- f) vstupovať do bytu za účelom kontroly dodržiavania predmetu a účelu Zmluvy a povinností na strane Nájomcu.**
- g) v prípade neuhradenia nájomného a služieb spojených s bývaním včas a riadne môže Prenajímateľ vyrubiť úrok z omeškania v zmysle zákona.

Nájomca je povinný:

- a) riadne a včas platiť v prospech účtu Prenajímateľa nájom a služby spojené s bývaním.
- b) dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu ako Nájomcovi v zmysle tejto Zmluvy.
- c) dodržiavať čistotu a poriadok bytu, spoločných priestorov v obytnom dome, chrániť majetok Prenajímateľa a nepoškodzovať ho, nerušiť ostatných nájomníkov v obytnom dome a dodržiavať domový poriadok, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy
- d) nedoplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania, v opačnom prípade si je vedomý, že porušuje Zmluvu a Prenajímateľ si môže voči nemu uplatňovať úrok z omeškania.
- e) Nájomca je povinný prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci Pružina do jedného mesiaca od dátumu podpísania nájomnej zmluvy,
- f) Nájomca bol povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy vložiť na účet obce finančnú zábezpeku vo výške 270 € na účet v [REDACTED]. Nájomca túto povinnosť splní do troch pracovných dní od podpisu tejto nájomnej zmluvy.**
- g) znášať všetky drobné opravy v byte, ktoré súvisia s bývaním na svoje vlastné náklady.**
- h) uhradiť Prenajímateľovi v plnom rozsahu škodu, ktorú spôsobil sám Nájomca, osoby žijúce s Nájomcom v spoločnej domácnosti alebo iné osoby ktoré sa nachádzali v prenajatom byte po dobu trvania tejto Zmluvy a túto škodu spôsobili.
- i) zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav v byte, spoločných častiach a zariadeniach v obytnom dome, nie je oprávnený ich vykonať ani na svoje vlastné náklady bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- j) žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
- k) montovanie individuálnych antén je možné len na základe písomnej žiadosti nájomcov a povolenia prenajímateľa,
- l) nájomcovia sú povinní podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov,**
- m) nájomcovia sa zaväzujú upraviť a udržiavať okolie bytoviek,**
- n) vždy umožniť a sprístupniť byt Prenajímateľovi na čas nevyhnutný za účelom meraní, inštalácie vodomero, kontroly a odpočtu meračov spotreby v byte.
- o) užívať byt iba na bývanie v rozsahu upravenom touto Zmluvou a iba pre osoby, ktoré majú oprávnenie tento byt užívať.
- p) oznámiť akékoľvek zmeny v počte osôb užívajúcich byt /rodinní príslušníci/ najneskôr do 15 dní odo dňa zmeny.
- q) v deň ukončenia nájomného vzťahu odovzdať byt Prenajímateľovi vypratáný, nepoškodený s vykonanou hygienickou malbou na vlastné náklady.
- r) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.

- s) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez predchádzajúceho rozhodnutia starostu obce o skončení nájmu v doteraz pridelenom byte a o pridelení iného bytu, so súčasným uzavretím novej nájomnej zmluvy na novo pridelený byt.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Podpísaním Zmluvy o prenájme je Nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona.
5. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona o ochrane osobných údajov udeľuje Prenajímateľovi súhlas so spracovaním jeho osobných údajov po dobu trvania tejto Zmluvy a následne jej povinnej archivácie v zmysle zákona.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzujúcej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Pružine, 16.1.2024

V Pružine, dňa 16.1.2024

